

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА СЕГОДНЯ – КАК НАЙТИ ВЫХОД ИЗ КРИЗИСА?

Тарасова Е.В.

Смоленский институт экономики – филиал Санкт-Петербургского академического университета, город Смоленск, Российская Федерация

В статье рассмотрены актуальные проблемы жилищно-коммунального комплекса в условиях экономического кризиса, такие как ухудшение финансовых проблем ЖКХ за счет роста платежей за капитальный ремонт домов и несовершенство проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства на региональном уровне. Недостатки реформы ЖКХ рассмотрены на примере конкретного субъекта РФ – Смоленской области. Выделены отрицательные и положительные результаты реформы по основным направлениям.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство; капитальный ремонт жилого фонда; реформа жилищно-коммунального хозяйства; качество жилищно-коммунальных услуг; фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства; тарифы жилищно-коммунального хозяйства, Смоленская область.

SOME PROBLEMS OF HOUSING AND COMMUNAL COMPLEX TODAY – HOW TO FIND A WAY OUT OF THE CRISIS?

Tarasova E.V.

Smolensk Institute of Economics – a branch of the St. Petersburg Academic University, Smolensk, Russian Federation

The article deals with topical problems of housing and community amenities in times of economic crisis, such as the deterioration of the financial prob-

lems of housing and community amenities due to the growth of non-payment for the overhaul of buildings and inadequate reform of housing and communal services at the regional level. Disadvantages of housing reform are studied using as an example a federal entity of the Russian Federation – Smolensk region. Negative and positive results of the reform are highlighted in key areas.

Keywords: *Housing and community amenities; overhaul of the housing; reform of housing and communal services; quality of housing and communal services; Housing and Utility Reform Foundation; tariffs of housing and communal services, Smolensk region.*

С помощью регулярных социологических опросов в нашей стране традиционно выявляется, что жилищно-коммунальная проблематика у россиян всегда на первом месте. Экономическая ситуация на сегодня только ухудшает положение дел в отрасли: цены на жилищно-коммунальные услуги становятся все выше и менее понятными с любой точки обоснования (социальной, экономической и т.д.). Как итог-оплата «платежек» становится неподъемной для большинства россиян.

Население нашей страны всегда остро реагирует на практически ежегодный июльский рост цен на коммунальные услуги. Самая злободневная проблема сейчас – это ситуация вокруг оплаты за капитальный ремонт. И сложилась она исторически, потому что 20 лет никто не занимался этой сферой – ни государство, ни граждане не собирали деньги на капитальный ремонт домов. Теперь ситуация изменилась. Но, к сожалению, законодательство приняли такое, что жильцы вынуждены платить в «общий котел» – за капремонт не своего дома, если они не успели открыть счет для своего дома в установленные сроки.

Это, безусловно, является нарушением гражданского законодательства. Не для кого не секрет, что вариант открытия собственного счета появился только после вмешательства органов власти высшего уровня.

В свое время Госдума пролонгировала срок принятия решения о способе внесения платежей на капитальный ремонт в два раза, но сами соб-

ственники жилья либо не следили за новой возможностью, либо не успевали ею воспользоваться.

В большинстве регионов власти быстро создали регионального оператора и «загнали» собственников в «общий котел». Было сказано буквально: «беспокойство ни к чему, мы «сами с усами», вы ничего не знаете, не умеете и не хотите». А ведь многие люди на сегодня уже разбираются в жилье- понимают его качество, рыночную стоимость.

Ситуация на сегодня такова: где-то 14 процентов от общего числа собственников смогли открыть свои счета, остальные платят региональным операторам. Это вызывает волнения населения, многие попросту отказываются платить в «общий котел».

Россия переживает острый экономический кризис, повышается уровень безработицы, снижаются доходы населения, урезаются бюджеты на всех уровнях. Так как ситуация в экономике резко ухудшилась, любая семья страны попала в затруднительную ситуацию – доходы уменьшаются, цены на все, включая жилищно-коммунальные услуги растут.

В этой ситуации надо крайне предусмотрительно принимать экономические решения, ведь социальные последствия могут быть весьма негативные. Есть, безусловно, судебная перспектива обжаловать «общий котел» в Конституционном Суде, ведь именно он принимал решение о правомочности вообще сбора на капитальный ремонт домов.

Еще один момент, который не дает покоя собственникам. Это затраты на содержание региональных операторов. В социальных медиа выставляют иногда документы об оплате работы сотрудников региональных фондов, а ведь еще есть помещения, оборудование.

На сумму, в которую это все обходится, можно с успехом отремонтировать несколько домов. Теперь о проблеме неплатежей. Платеж за капитальный ремонт выступил своеобразным «катализатором». До этого больше должников было среди юридических лиц, задолженность физических лиц составляла где-то 20–25 процентов.

Сейчас ситуация ухудшилась, рост неплатежей за капитальный ремонт растет в геометрической прогрессии. Люди аргументируют свою

неоплату тем, что не понимают, почему «сдав деньги» они не могут взять их раньше установленных сроков, если в доме что-то произошло, например крыша прохудилась.

Платеж населения делится на две части: жилищные услуги и коммунальные услуги. Часть жилищных услуг в соответствии с Жилищным кодексом РФ собственники могут определять на общем собрании. А вот коммунальные услуги у нас ограничены на федеральном уровне так называемыми предельными индексами, и рост общего платежа за коммуналку не мог превысить 8–10% в этом году.

В ситуации установления ставок на капитальный ремонт, наблюдается расхождение по регионам, причем иногда весьма значительное. Власти, например, Москвы, пользуясь стереотипом «москвичи все богатые» установили самую высокую ставку по стране – 15 рублей за кв. м., и сразу получили «шквал негодования». Очень много москвичей находятся на грани получения субсидий, но не дотягивает до ее получения. Их негативная реакция очень даже понятна. В Смоленской области сумма взноса составляет 6,08 рубля за кв. м.

На сегодня на капитальный ремонт в данном регионе собрано 875 млн рублей. В регионе так же существует проблема неплатежей по данной статье. Между тем деньги граждан на капремонт при нынешней двузначной инфляции стремительно обесцениваются.

В жилом фонде России, безусловно, большая доля жилья, нуждающегося в капитальном ремонте. Но ведь есть дома, которые еще в нем не нуждаются. Возникает проблема не с новыми домами, а со старыми, которые 40–50 лет не ремонтировали.

В законе о приватизации есть норма о том, что бывший собственник обязан провести капитальный ремонт, если он не был проведен на момент приватизации вашего жилья. Собственники, приватизировавшие жилье, не должны платить в подобных домах за капитальный ремонт до тех пор, пока государство не выполнит свои обязательства, как бывший наймодатель [1, с. 173].

Население недоумевает, почему надо платит сейчас, если по графику дом планируют ремонтировать через 30 лет. Пожилые утверждают, что не доживут до того ремонта. Поэтому в Госдуму было внесена одну инициатива об освобождении одиноко проживающих пенсионеров после восьмидесяти лет от платежей. И она была реализована. Кроме того, сразу было понятно, что необходимо ограничить размер общего платежа. Еще важно снять ограничение при выходе из «общего котла».

Путь выхода из данной кризисной ситуации с платежами за капитальный ремонт состоит в будущей возможности использования только схемы собственных счетов для каждого конкретного дома. При этом собственники сами будут принимать решения, когда и как платить – ежемесячно или собирать единовременно в случае возникновения какой-то конкретной проблемы.

Но людям присущ абсентеизм, есть вероятность 100 процентных неплатежей. Должна вмешаться власть и с помощью административных штрафов при отсутствии своевременного ремонта внести свою лепту в осуществление улучшения жилого фонда своей территории.

Финансовые потребности ЖКХ сегодня просто колоссальные, и, к сожалению, с учетом кризиса ситуация только ухудшается. Плохо, что эти проблемы власти пытаются решить за счет населения. Нельзя забывать о том, что социальная сфера не любит резких движений. Люди в России терпеливые, но есть понятие и «чаши терпения» [1, с. 174].

Проблем в ЖКХ очень много, еще одной можно назвать пока отсутствие грамотной и последовательной концепции развития отрасли ЖКХ, которая должна быть направлена на качество, эффективность и формирование цивилизованных рыночных отношений.

Направления реформирования сферы ЖКХ в различных субъектах Российской Федерации имеют свою специфику, обусловленную особенностями развития отдельных регионов, а также политикой властей, определяющей основные ориентиры тех или иных преобразований.

Поэтому не менее важно оценить региональные аспекты осуществления данной реформы, что позволит увидеть новые проблемы и опреде-

лить пути их решения. Объектом изучения в данном случае будет являться Смоленская область. Процесс реформирования сферы ЖКХ Смоленской области представлен в виде таблицы 1. Положительные и отрицательные результаты реформирования ЖКХ в Смоленском регионе структурированы в таблице 2.

Смоленской областной Думой принят Закон № 2-з «Об областной целевой программе «Модернизация объектов жилищно-коммунального хозяйства Смоленской области» на 2012–2016 годы» от 07.06.12. №329 [2].

Основными целями Программы являются:

1) повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения Смоленской области;

2) улучшение обеспечения населения Смоленской области тепловой энергией и питьевой водой нормативного качества;

3) снижение себестоимости жилищно-коммунальных услуг;

4) уменьшение тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

В качестве средств достижения целей рассматриваемой программой определены следующие задачи:

- обеспечение финансового оздоровления жилищно-коммунального комплекса Смоленской области;
- обеспечение условий для снижения издержек и повышения качества предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- обеспечение инвестиционной привлекательности жилищно-коммунального комплекса;
- модернизация жилищного фонда, коммунальных объектов и инженерной инфраструктуры в Смоленской области.

В качестве исполнителей программы были определены органы местного самоуправления муниципальных образований Смоленской области и предприятия ЖКХ [2].

Таблица 1.

Реформирование сферы ЖКХ Смоленской области

Мероприятия, предусмотренные программой реформирования ЖКХ		Фактически реализованные мероприятия
Закон «Об областной целевой программе «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса смоленской области на 2004–2010 годы» от 26.12.03. №2-з		
1.	Обеспечение финансового оздоровления ЖКХ Смоленской области	Мероприятие не реализовано, продолжается банкротство убыточных предприятий сферы ЖКХ
2.	Обеспечение условий для снижения издержек и повышения качества предоставления ЖКУ В том числе:	
А)	Внедрение энергосберегающего оборудования и технологий	Начальный этап практической реализации мероприятия
Б)	Перевод части жилищного фонда на поквартирное отопление	Начальный этап практической реализации мероприятия
В)	Внедрение индивидуальных приборов регулирования и учета потребления коммунальных ресурсов	Начальный этап практической реализации мероприятия
Г)	Заключение договоров с управляющими компаниями и обслуживающими организациями на конкурсной основе	Реализуется только в отношении муниципального жилищного фонда
Д)	Строительство высокоэкономичных модульных и индивидуальных котельных	Сроятся новые котельные, но не высокоэкономичные
3.	Обеспечение инвестиционной привлекательности ЖКК	Мероприятие не реализовано
4.	Модернизация жилищного фонда, коммунальных объектов и инженерной инфраструктуры (системы тепло-, водоснабжения и водоотведения)	Районам области выделены денежные средства из бюджета области на проведение данных мероприятий, но их не достаточно для решения проблемы в полном объеме
Итог реализации программы: Значительная часть запланированных мероприятий не реализована. Программа реформирования отменена Законом Смоленской области от 16.12. 08. N 172-з «О досрочном прекращении действия областной целевой программы «Реформирование и модернизация ЖКК Смоленской области на 2004–2010 годы»		

Окончание табл. 1.

Постановление Администрации Смоленской области «Об утверждении долгосрочной целевой программы «Модернизация объектов жилищно-коммунального хозяйства Смоленской области» на 2012–2016 годы» от 07.06.12. №329		
1.	Повышение надежности и эффективности работы объектов ЖКХ Смоленской области. Модернизация и реконструкция систем тепло-, водоснабжения и водоотведения	Районам области выделены денежные средства из бюджета области на проведение данных мероприятий,
Итог: Программа находится в стадии реализации		

Таблица 2.

**Положительные и отрицательные результаты реформирования ЖКХ
в Смоленском регионе**

Положительные результаты	Отрицательные результаты
1. усилился процесс приватизации жилья гражданами; 2. население начало принимать участие в решении вопросов обслуживания дома; 3. развивается жилищное строительство, в том числе на условиях ипотечного кредитования; 4. ускорился процесс переселение граждан из ветхих аварийных домов; 5. созданы условия для конкуренции среди управляющих компаний за качество обслуживания домов.	1. перевод населения на полную оплату коммунальных услуг; 2. значительная доля монополистов среди поставщиков коммунальных услуг; 3. высокий уровень тарифов; 4. отсутствие софинансирования со стороны региональных властей при проведении ресурсосберегающих мероприятий; 5. в регионе не отработан механизм взаимодействия участников процесса поставки коммунальных ресурсов домохозяйствам; 6. домохозяйства не располагают полной информацией о деятельности управляющих компаний.

При этом в результате реализации Программы ожидалось повышение эффективности, качества жилищно-коммунального обслуживания населения Смоленской области, надежности работы в Смоленской области инженерных систем жизнеобеспечения, комфортности и безопасности условий проживания жителей Смоленской области, обеспечение социальной защиты населения Смоленской области при оплате жилищно-коммунальных услуг.

Согласно данным анализа состояния инженерных сетей, представленным в той же Программе, в числе «проблемных» районов со 100% уровнем износа были названы совсем другие районы, получившие при этом незначи-

тельную долю денежных средств на модернизацию, такие как Глинковский, Хиславичский, Велижский, Ельнинский, Ершичский, Починковский [2].

Финансирование Программы предполагается осуществлять за счет: средств областного бюджета – 5711,668 млн рублей (37%), с учетом того, что решение проблем ЖКХ будет осуществляться комплексно, как в рамках данной Программы, так и в ходе реализации мероприятий иных областных целевых программ, а также прочих мероприятий, финансирование которых предусмотрено за счет средств областного бюджета, направленных на реформирование и модернизацию объектов ЖКХ; а также за счет привлекаемых средств:

- федерального бюджета – 1590,378 млн рублей (11%);
- местных бюджетов – 5694,3928 млн рублей (37%);
- внебюджетных источников – 2367,751 млн рублей (15%) [2].

При этом нормативы распределения средств областного бюджета на реализацию мероприятий по муниципальным образованиям Смоленской области утверждаются заказчиком Программы.

Реформа ЖКК в конечном итоге должна обеспечить переход к самофинансированию предприятий отрасли и созданию условий по ее инвестиционной привлекательности. Осуществление мероприятий, предусмотренных Программой, по замыслу должно привести к снижению себестоимости ЖКУ и, как следствие, к уменьшению тарифов для потребителей.

Несмотря на то, что рассматриваемой Программой были предусмотрены мероприятия, реализация которых позволит усовершенствовать техническое состояние объектов ЖКХ, а также снизить издержки на предоставление жилищно-коммунальных услуг, на практике была реализована лишь незначительная их доля.

В настоящее время еще только начинается процесс повсеместного внедрения энергосберегающего оборудования и технологий, установка индивидуальных приборов учета, перевод части жилого фонда на поквартирное отопление. Механизм предоставления льгот и социальных субсидий до сих пор не отработан и вызывает много сложностей на практике.

Следует отметить, что данная программа в числе приоритетных целей и задач выделяет лишь модернизацию и реконструкцию систем тепло-, и водоснабжения, оставляя без внимания иные мероприятия, запланированные в ранее действовавшей программе. Поэтому на данный момент остались нерешенными многие проблемы реформирования ЖКХ Смоленской области.

Однако при этом необходимо соблюдение обязательных условий, установленных Федеральным законом «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

К сожалению, эти условия «навязываются» без учета специфики сферы ЖКХ, готовности и возможности управлять данными процессами, а также готовности населения к участию в изменениях.

В ноябре 2015 года Смоленская область получила из Фонда содействия реформированию ЖКХ 1 млрд рублей, которые, согласно программе освоения денежных средств, направлены в Вязьму, Дорогобуж, Сафонову, Рославль, Сычевку и Починок, а также 11 сельским поселениям.

В итоге, в Смоленской области существует дисбаланс целей реформирования жилищно-коммунального комплекса и достигнутых результатов.

Есть и положительный момент процесса реформирования ЖКХ Смоленского региона – создание Главного управления «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», главной функцией которого является осуществление контроля над процессом освоения денежных средств на капитальный ремонт домов из Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Список литературы

1. Тарасова Е.В. Проблемы жилищно-коммунальной сферы в России – вопросы и ответы // В сборнике: Социально-экономическое развитие региона: опыт, перспективы, инновации. Материалы III международной научно-практической конференции. Смоленский институт экономики НОУ ВПО «Санкт-Петербургский университет управления и экономики», 2015. С. 173–178.
2. Реформа жилищно-коммунального хозяйства Режим доступа: <http://www.smoladmin.ru/> (дата обращения 27.06.16).